

**Distrito de Columbia**  
**Skyland**  
**Resumen de solicitud de préstamo garantizado Sección 108**



Figura 1. Imagen del proyecto Skyland

**El proyecto** El proyecto del nuevo Skyland será un centro comercial de alta calidad de aproximadamente 240,000 pies cuadrados en el vecindario de Hillcrest, en la parte sureste de Washington. Los inquilinos principales del centro serán una tienda de mercancía general (como una Target) y un supermercado. La Corporación del capital nacional para la revitalización (NCRC por sus siglas en inglés) se responsabilizará por la adquisición de las tierras, las preparaciones del sitio y la reubicación de los inquilinos actuales. La NCRC llevará a cabo estas tareas según un acuerdo escrito entre el Distrito y la NCRC. Después de la preparación del sitio, la NCRC le venderá las tierras a una empresa de desarrollo del sector privado.

**El Financiamiento** El Distrito de Columbia propone pedir hasta \$27.96 millones para invertir en el nuevo Skyland. El Distrito le prestará a la NCRC \$24.9 millones del dinero efectivo recibido según el préstamo garantizado de Sección 108. Este préstamo del Distrito a la NCRC será para la preparación del sitio. **El Distrito repagará el préstamo garantizado por medio de la venta del lote que se conoce como la “Government Printing Office”** (GPO según sus siglas en inglés). Este sitio está bajo contrato para que se venda por unos \$28.7 millones, al más tardar del 15 de septiembre de 2004.

**Los Riesgos** Se requiere que el Distrito comprometa sus fondos futuros del programa federal Donaciones en bloque para el desarrollo comunitario (CDBG por sus siglas en inglés) como seguridad para el repago del préstamo garantizado. Si las ganancias de la venta del GPO no son disponibles para el 30 de septiembre de 2007, el Distrito necesitará encontrar otra forma de pagar el servicio de la deuda por el préstamo garantizado. El Distrito ha procurado minimizar este riesgo. La NCRC se ha comprometido a liquidar otro pedazo de tierra u instrumento financiero de tal forma que haya ganancias suficientes para pagar un 100% del préstamo garantizado antes que el préstamo se convierta en financiamiento permanente. El propósito de esta estrategia es asegurar que el Distrito jamás tenga que pagar pagos de servicio en la deuda (porque no necesita pagarse durante el período de interés temporal, durante tres años). Si la NCRC no genera las ganancias suficientes, es posible que los fondos futuros CDBG sean apropiado para pagar servicio de la deuda.

**Los Beneficios** El desarrollo del nuevo Skyland transformará un sitio comercial de bajo uso a un destino vibrante que será un recurso tanto para el vecindario como para todo el Distrito. El nuevo Skyland ampliará las oportunidades para que los residentes de Ward 7 y de Ward 8 compren productos y

servicios de alta calidad de comerciantes locales y nacionales que actualmente no se disponen en el área. El nuevo Skyland:

- Creará 300 nuevos trabajos equivalentes a tiempo permanente y aproximadamente 305 trabajos temporales de construcción. Al menos 51% de los trabajos irán a residentes del Distrito. Se espera que los nuevos empleos pagarán más de \$30 millones en sueldos antes del final de los dos primeros años en operación;
- Incrementará ingresos locales de impuesto de ventas y propiedad que se necesitan para apoyar el mejoramiento de servicios públicos;
- Catalizará los desarrollos futuros en Ward 7 y 8, y complementará las inversiones del Distrito en los sectores de transporte y vivienda.

**El desarrollo del nuevo Skyland es una actividad que se permite según las regulaciones HUD**

El uso financiero de la asistencia del préstamo garantizado que se propone conformará con los objetivos nacionales del programa federal Donaciones en bloque para el desarrollo comunitario [24 CFR 570.200(a)(2)]. El uso del dinero efectivo recibido bajo el préstamo garantizado se conformará con este objetivo nacional por la aplicación de 24 CFR 570.208 (1)(i) – actividades que benefician al área.

**La Modificación del Plan Consolidado de Acción para que incluya el compromiso referente al nuevo financiamiento**

El Distrito de Columbia propone modificar su Plan Consolidado de Acción del año 2004 al Departamento federal de la vivienda y el desarrollo urbano (HUD por sus siglas en inglés) para indicar sus planes a pedir un préstamo garantizado de Sección 108 para el proyecto Skyland y para comprometer sus fondos futuros CDBG como fuente secundaria para el repago del préstamo.

**El Uso del dinero efectivo recibido** El dinero efectivo recibido bajo el préstamo garantizado Sección 108 será usado de la siguiente manera:

|  |  |               |
|--|--|---------------|
| Adquisición de tierras y preparación del sitio – Etapa I |  | \$ 24,900,000 |
| Fondo de reservas para el servicio de la deuda           |  | \$ 1,706,905  |
| Costos de origen   |  | \$ 412,633    |
| Interés capitalizado                                     |  | \$ 901,976    |
| Contingencia   |  | \$ 43,486     |
| Uso total del dinero efectivo de Sección 108             |  | \$ 27,965,000 |

**Usted puede encontrar una copia completa de la solicitud propuesta del Distrito para el préstamo garantizado del programa Sección 108**

Copias del resumen del proyecto, la Solicitud, y la Modificación serán disponibles en bibliotecas públicas, en las Comisiones de consejo de vecindarios, (ANCs siglas en inglés), y en las organizaciones locales de desarrollo comunitario, y en el DHCD, 801 North Capitol Street, NE, en su área de recepción en el octavo piso, o por medio de su página en el web: [www.dhcd.dc.gov](http://www.dhcd.dc.gov). Si Usted desea información específica o si tiene preguntas, favor de comunicarse con:

Michael Jasso (español o inglés)  
Alex Nyhan (español o inglés)  
Oficina del Vicecalde para la Planificación y el desarrollo económico  
Gobierno del Distrito de Columbia  
1350 Pennsylvania Avenue, Suite 317  
Washington, D.C. 20004  
Teléfono: 202.724.7014  
Fax: 202.727.6703  
Email: [michael.jasso@dc.gov](mailto:michael.jasso@dc.gov)  
Email: [alex.nyhan@dc.gov](mailto:alex.nyhan@dc.gov)

Victor Selman (inglés)  
Beatrix Fields (inglés)  
Departamento de Vivienda y desarrollo comunitario  
Gobierno del Distrito de Columbia  
801 North Capitol Street NE, Suite 8000  
Washington, D.C. 20002  
Teléfono: 202.442.7210  
Fax: 202.442.8391  
Email: [victor.selman@dc.gov](mailto:victor.selman@dc.gov)  
Email: [beatrix.fields@dc.gov](mailto:beatrix.fields@dc.gov)